

Przyjazny urząd: Odrolnienie działki

Data publikacji: 17.07.2016 17:10

Posiadasz działkę, którą chcesz przekwalifikować na budowlaną, chcesz kupić działkę, która jest działką rolną, aby w przyszłości wybudować tam swój dom. Sprawdź czy to w ogóle możliwe. Możesz się rozczarować...

Jeśli chcesz na działce rolnej w przyszłości coś wybudować, warto dowiedzieć się czy przekwalifikowanie takiej działki jest możliwe. Trzeba liczyć się również z czasem, jaki potrzeba na realizację tej procedury.

Jeśli nasza działka rolna jest położona poza miastem, trzeba przejść przez dwuetapową procedurę odrolnienia, choć nie w każdym wypadku będą wymagane wszystkie jej elementy. Pierwszy etap to zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze przez zmianę planu zagospodarowania przestrzennego w gminie (gdy taki istnieje) bądź ustalenie warunków zabudowy (gdy planu nie ma).

Trzeba pamiętać, że Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Jeśli w naszej gminie uchwalony został plan zagospodarowania przestrzennego musimy złożyć tam wniosek o zmianę. Jeśli nasza działka figuruje tam jako rolnicza. I tu rozpoczynają się schody, ponieważ plan zagospodarowania przestrzennego nowelizuje się zazwyczaj raz na kilka lat, co więcej nasz wniosek może zostać odrzucony...

Właściciele użytków rolnych klas I-III, jeśli ich grunty nie zostały dotąd odrolnione w planie miejscowym, nie mają na to w praktyce większych szans. Procedura zmiany planu jest dość skomplikowana i czasochłonna i nawet jeżeli gmina przychyli się do naszego wniosku, na jego realizację możemy czekać wiele miesięcy.

A co na terenach, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego?

Tam można zmienić przeznaczenie gruntów rolnych gorszej klasy (IV, V i IV) w drodze ustalenia warunków zabudowy. Dotyczy to również gruntów rolnych o wyższej wartości już kiedyś przeznaczonych na cele nierolne w planach miejscowych, które wygasły z mocy prawa z końcem 2002 r. (gdy nie uchwalono dla nich nowego planu). Jednak aby uzyskać warunki zabudowy, działka musi mieć dostęp do drogi, możliwość doprowadzenia koniecznych mediów i tak zwane dobre sąsiedztwo.

Warto wiedzieć, że jeśli na sąsiednich działkach występuje wyłącznie zabudowa zagrodowa (w obrębie której znajdują się budynki mieszkalne), prawdopodobnie nie otrzymamy zgody na zabudowę jednorodziną naszej działki. W takim przypadku budowa domu będzie możliwa dopiero po uchwaleniu przez gminę nowego planu zagospodarowania.

Warto śledzić informacje czy gmina nie przystępuje do procedury planistycznej, żeby nie przegapić terminów składania wniosków w sprawie zapisów planu i uwag co do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Jednak to nie koniec kwestii odrolnienia. Drugim etapem procedury jest wyłączenie gruntu spod produkcji rolnej w drodze decyzji wydanej przez starostę powiatowego. Dotyczy on:

- użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, pozostałych gruntów rolnych wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w tym gruntów pod budynkami mieszkalnymi i innymi wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych). W decyzji dotyczącej tych gruntów określa się obowiązki związane z wyłączeniem (takie jak opłata i na przykład zdjęcie próchnicznej warstwy gleby). Starosta może jednak odmówić wyłączenia;
- użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego. W przypadku tych gruntów wniosek o ich wyłączenie jest wiążący, a decyzja ma charakter deklaratoryjny. To oznacza, że starosta nie może wydać decyzji odmownej, ale w wypadku gruntu klasy IV i IVa może nakazać zdjęcie próchnicznej warstwy gleby.

Grunty klas IV-VI złożone z gleb pochodzenia mineralnego co do zasady przeznaczone są na cele nierolne i nie

wymagają uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej musi być dokonane jeszcze przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę.

(congnito)